

令和5年度 安中市空家等対策協議会【概要】

- 1.開催日時：令和5年6月29日（木）
午後13時30分から午前15時00分
- 2.開催場所：安中市役所本庁舎 305会議室
- 3.出席委員：岩井均安中市空家等対策協議会会長、櫻井喜久江委員、小坂景子委員、松岡将之委員、中島肇委員、武井正臣委員、中島重剛委員、櫻井勝委員、堀越浩委員、新井定雄委員
- 4.欠席委員：三好建正委員
- 5.出席職員：まちづくり部長、建築住宅課長、建築住宅課建築係長、住宅政策係長、住宅政策係職員2名
- 6.議 題
 - (1) 空家等対策協議会について
 - (2) 安中市空家対策計画の改定について
 - (3) その他
- 7.資料
 - (1) 空家等対策協議会について
 - (2) 安中市空家等対策計画（案）
 - (3) 安中市空家等対策計画 概要版

(会議議事録)

1 空家等対策協議会会長（市長）あいさつ

開会（建築住宅課長）

皆様、こんにちは。安中市まちづくり部建築住宅課櫻井でございます。

まず開会の前に資料の確認をさせていただきます。本日お配りしたものは、一番上にあります次第です。資料①空家等対策協議会についてがA4版の1枚です。次に右上に資料③安中市空家等対策計画概要版、A3版1枚となります。また、本日の座席表もお配りしています。最後に事前に送付した冊子が②安中市空家等対策計画（案）となります。お手元にありますでしょうか。大丈夫ですか。

ただいまより、令和5年度安中市空家等対策協議会を開催させていただきます。本日、会議につきましては14:50を終了予定と考えておりますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、次第に従いまして進めさせていただきます。1あいさつとしまして岩井均市長よりごあいさつ申し上げます。

◎会長

皆様、こんにちは。

今回の、安中市空家等対策協議会の委員につきましては、委員を引き受けていただきましてありがとうございます。また、ご多忙の中、お引き受けいただきまして誠にありがとうございます。

日本の人口は少子高齢化の進展に伴い、平成20年をピークに減少に転じ、大きな転換期を迎えております。

このような状況のなか、放置された空き家が防災、防犯、安全、衛生、景観など様々な面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっており、本市では、平成30年3月に策定した「安中市空家等対策計画」に基づき、空き家対策を進めて参りました。全国的な傾向同様、本市においても空き家の件数は増加傾向であり、今後も、相続や単身高齢世帯の住み替えなどにより、更なる空き家の発生が予想されます。

こうした状況においても、誰もが安心して暮らすことができる、良好な地域環境を実現するため、空き家対策の方向性を示す新たなガイドラインとして、「安中市空家等対策計画」の改定を予定しております。

空き家対策は個人の財産に関わることとなり、相続問題などもからみ、場合によっては非常に難題で調査にも時間がかかるなどのケースが想定され、職員だけではなかなか解決の糸口が見つけられないこともあります。そこで本対策協議会において、それぞれの専門分野でご活躍の皆様方からご指導・ご意見をいた

だきながら、具体的な事例にも取り組んで参りたいと考えております。

本市の空き家対策については、空き家を利活用するといった方策も検討しておりますが、その一方で危険性、草木の繁茂、災害・防犯の面などから地域の中で問題となっている緊急性の高い空き家への対応も進めなければなりません。限りある財政面も考慮しなければなりません。今日、お集まりの皆様それぞれの見地からのご意見をお聞かせいただき、実効性のある空き家対策を進めていきたいと思っております。よろしくお願い致します。

2 議題

開会【建築住宅課長】

議題に入る前に報告事項があります。

本日は、委員数 11 名のうち、1 名の欠席の報告がありまして、10 名が出席していただいております。条例施行規則の要件を満たしており、本対策協議会が成立いたしましたことをここにご報告いたします。

また次に、前回の協議会から委員の方の交代がありましたので、事務局よりご紹介させていただきます。

櫻井委員、中島委員、堀越委員、新井委員を紹介。

以上、4 名の委員の方が前回の協議会より交代となりました方です。よろしくお願いいたします。

事務局の職員も交代になりましたので、自己紹介させていただきます。

赤見部長より、順番に自己紹介。

それでは、次第 2 の協議事項に入らせていただきます。

なお、規則により、議長は会長が務めることとなっておりますので、ここからは岩井市長によりよろしくお願いいたします。

【議長（市長）】

ただいま事務局より説明がございましたとおり、私が議長を務めさせていただきます。ご協力をお願いいたします。

それでは議事に入ります。最初に協議事項の（1）安中市空家等対策協議会について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

平成 29 年度の対策協議会立ち上げ時に説明してありますが、改めて確認させていただきます。空家等対策協議会の役割については、空家特措法の第 7 条や、

市条例の第 8 条で規定されており、大きく分けて 2 つあります。「空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する事、「特定空家等」に関する事があります。

「安中市空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関しては、法第 6 条及び条例第 7 条に基づく「安中市空家等対策計画」を、平成 29 年度に策定したもののについて、令和 5 年度内に、空き家の利活用の実施等を盛り込んだ内容での計画の改定を予定しております。対策協議会委員の皆様からご意見をいただき、その後ホームページ等でパブリックコメントを実施したうえで計画を改定したいと考えています。

「特定空家等」に関しては、「特定空家等」の最終的な認定は市が行いますが、国が示したガイドラインでは、第三者機関においても当該空き家のチェックを行うよう求められています。「安中市空家等対策協議会」で、そのチェック機能としての役割をお願いしたいと考えています。

また、法や条例に基づき、対策協議会委員の皆様から専門的なご意見をいただきながら取り組みを進めていきたいと考えています。特定空家等の認定後の措置の方法についても、対策協議会のなかで相談・協議させていただきたいと考えています。

【議長（市長）】

ただいまの事務局の説明に対し、何かご意見・ご質問がありますか。

【委員】

なし

【議長（市長）】

それではないようですので、（１）空家等対策協議会については、質問がなければ、以上となります。次に協議事項の（２）安中市空家等対策計画の改定について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

事前にお配りいたしました対策計画を説明させていただきます。

まずこの空き家対策計画というのは、法 6 条において、定めることができるということで、できる規定とはなっておりますけれども、現在の安中市の状況を踏まえると、必要な計画と考えておりました、計画を策定させていただいております。

第 1 章、第 2 章、第 3 章、第 4 章とございますが、計画の構成といたしまし

ては法6条の規定により、国の基本方針に即して作っております。

それでは第1章の説明させていただきます。P5 ご覧ください。

第1章計画策定の背景と基本方針、基本指針ということでございますが、地域における人口減少や高齢化の進展、既存の住宅建築物の老朽化など、社会的ニーズの変化および産業構造の変化等に伴って全国的に空き家が増加しております。平成25年度の国の住宅・土地統計調査におきましては、国では13.2%、県では16.5%、市では17.2%となっておりますが、平成30年の直近の住宅・土地統計調査におきましては、国では13.8%、県では16.7%、市では17.7%と現状は増えています。そういったことを踏まえまして、空き家の適切な管理と利活用を促進させ、市民が安全にかつ安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まち作りの活動の活性化を図ることを目的として空き家計画を策定させていただきます。

本計画の計画期間としましては、令和5年度から9年度までの5年間として考えております。

対象とする地区といたしましては、市内全域に空き家があることから市内全域を対象として考えております。

空き家等対策の基本方針といたしましては大きく分けて4つございます。予防・管理・利活用・体制整備ということで、1から4までを上げさせていただきます。

1 発生予防の推進といたしましては、地域との連携協力を図り、空き家の実態把握を行うとともに、市民全体に適切な管理、管理不全による諸問題の周知を行う方針でございます。

2 空き家の適切な管理の促進ということで、管理不全な空き家等については、現地調査により状況を把握し、所有者等の特定を行い、適切な管理を促すとともに、老朽化に伴い利活用の難しい空き家については、除却を行う場合については、除却費用の一部補助する方針でございます。

3 利活用促進ということで、不動産・建築分野の専門家の皆様と連携協力することで、利活用改修等を含め市場流通できるような体制を整備する方針でございます。

4 体制整備ということで空き家の問題は様々な要因がありまして、その対応は各部署にまたがるため相互の連携や連絡調整が必要不可欠なことから、しっかりとした体制を整備して参りたいと思っております。

第2章ということで、ここからは国の住宅・土地統計調査に基づきまして全国の状況ということで、図1の通り昭和38年から平成30年度まで右肩上がりに増加している状況です。県の状況といたしましてはP10の通り、やはり16.7%と高い状況となっております。続きまして、市の状況といたしましてはP11にな

りますが、やはり現状では17.7%ということで、なかなか増加が止まらない状況です。

図5においては、県内12市の空き家率ということで、平成30年度においては、3番目の高い水準となっております。

続きまして、P14です。そういったことから地域住民等からの空き家の相談・情報提供ということで、これが実績の数字ですが、令和2年度は1,033件、令和3年度は984件、令和4年度は892件と表1の通りとなっております。月別相談件数としては、図8の通り、6,7月と非常に多くなる傾向があります。

P15また苦情とかそういったものに対しては管理不全空き家ということで、個別保全管理通知を発出してございまして、発出の件数として表2にまとめてございます。

続きまして、国の空き家所有者実態調査によりまして、空き家の発生の経緯といたしましては、図9の通り、相続が高い割合となっております。また同調査において、空き家にしておく理由ということで、図10の通り、物置として必要、解体費用をかけたくない、更地にしても使い道がないという調査結果が出ております。

P17先ほどまでの説明が国の調査ということで推定値だったのですが、このページからの空き家調査は市の方で実態調査ということで市内全域を調査した結果でございます。

平成28年度におきましては区長会の方で全面協力していただきまして、実態調査を把握させていただきました。昨年度の令和4年度におきましては、そういった区長会に調査していただいた物件を管理している空き家台帳に加えて、上水道の使用水量を基に推定空き家を抽出いたしまして、職員の方ですべて現地の実態把握を調査し、把握させていただきました。結果といたしましては、平成28年度におきましては1,924件だったのが、今回におきましては、2,319件となっております。P18の表3-1が平成28年度の調査結果となっております。P18とP19を両方見ていただきますと、28年度の調査で把握したものについては、1,924件から1447件と477件と全体ではその時に把握した時からは減っている状況で、減少はしているのですが、表4通り、令和4年度の地区別の調査結果といたしましては、全体では現状2,319件ということで、全体としては増えている状態でございます。Cランクにおきましては、28年度に調査したものは減っていますが、結果的には19件増えており、現状としては厳しい状態でございます。こういった調査については継続的に調査を実施いたしまして、効果的な対策を行うための政策の基礎資料として活用を図らせていただきたいと思います。また、おおむね5年ごとに空き家実態調査を実施したいと考えております。

P22空き家の課題ということで、5つ挙げさせていただきました。

1 空き家の所有者等による管理の徹底ということで空き家は本来、個人の財産ではございますが、空き家を放置すると周辺的生活環境を脅かす要因となり得ることを周知する必要があると考えております。

2 所有者等が不明の空き家への対応につきましては、関係各課や専門家の皆様と連携して対策を講ずる必要があると考えております。

3 特定空家等への対応と解消ということで、問題の解消に向けた素早い取り組みが求められています。

4 特定空家等の増加防止ということで、特定空家等を認定いたしますと、市が行う措置により解消するには、様々な法的手続き必要とよるため、状況の改善にも、時間を要することが予想されますので、このような状況は所有者等にとっても、地域にとっても負担となることから、引き続き特定空家等の増加を防ぐことが求められています。

5 人口減少に伴う空家増加防止対策としての利活用ということで、少子高齢化により人口減少が見込まれる中、空き家はさらに増加することが考えられますので、利活用が可能なものを有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策のメニューとして、空き家対策を展開していく必要があると考えております。

【事務局】

第3章、第4章につきまして説明させていただきます。

第3章空き家等の対策です。

空き家等に関する相談対応および実施体制。(1) 地域住民からの相談対応です。まちづくり部建築住宅課住宅政策係が最初の窓口となりまして、ワンストップ化を図り、問題点などを整理してから関係各課と調整し、必要に応じてその状況が改善されるよう所有者等に指導を行います。下のイメージの流れで対応していきます。地域住民や、自治会から相談がありましたら、まちづくり部建築住宅課住宅政策係が相談を受け、職員による現地調査を行い、その後所有者等の確認を行い、所有者等への指導といった流れでの対応となります。

P24(2) 所有者等からの相談対応につきましては、管理不全な空き家等の発生を未然に防ぐよう対応し、空き家の状態に応じて、活用・除却両面からのアプローチの仕方について検討します。(3) 実施体制につきましては、地域からの空き家等に対する情報提供、所有者等からの管理や利活用に関する相談など、その内容に応じた対応ができる体制を整備とともに、市の組織内での円滑に情報共有、連携ができるようにします。また、安中市空家等対策協議会および安中市空家等庁内検討委員会の設置を行い、連携を図っていきたいと考えております。実施体制のイメージにつきまして、P25をご覧ください。こちらが実施体制のイ

メージとなっております。こちらのように連携を深め、効果的な対応をしていきたいと考えております。

2 特定空家等への対策です。空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、法第 14 条第 14 項の規定による特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために、必要な指針に定める内容に基づきます。さらに特定空家等に該当すると思われる時は、安中市空家等対策協議会の意見を聴いて、市長が特定空家等に認定します。(1) 特定空家等の判断基準につきましては、1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態。2 著しく衛生上有害となるおそれのある状態。3 著しく景観を損なっている状態。4 その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態です。

P26 (2) 特定空家等に対する措置についてですが、空き家等の所有者等が不明・不存在である場合には、法及び条例に基づいて手続きにより、行政代執行も含めて、関係部局および安中市庁内検討委員会で協議し、安中市空家等対策協議会の意見を聴き、危険性の除去について検討します。(3) 管理不全空家等に対する措置です。放置すれば、近隣に著しい悪影響を及ぼすような特定空家等になるおそれのある空き家に対しては、法令等に則り、対応を検討いたします。(4) その他の措置ですが、緊急安全措置。こちらにつきましては、当該被害を防止するため緊急の必要があると認める時は、当該被害を防止するために必要最小限の措置を講じます。

P27 の 3 の所有者等による空き家の適切な管理の促進です。市では空き家の適切な維持管理について、所有者等の状況に応じ、所有者等が自発的に取り組みを実施するよう繰り返し働きかけを行います。(1) 空き家問題の啓発です。市の空き家等対策についてのパンフレットや啓発冊子などを作成し、配布することなどにより啓発を行います。(2) 相談体制の連携です。弁護士会などや、不動産、建築団体と連携協力し、相続問題の解消や流通へのきっかけを作り、空き家の適切な管理を促進します。(3) 高齢者施設等との連携です。(4) 民生委員との連携独居高齢者対策です。(5) としましては、所有者等以外による適切な管理の支援です。こちら、空き家の管理業務を行っている。安中市シルバー人材センター等の紹介を行います。(6) 除却費補助制度です。この制度が有効活用され、さらに空き家の自発的な除却が進むよう周知を図ります。また、よりよい制度となるように研究検討を行います。こちらにつきましては、下の表 5 に実績が載っております。こちらの表をご覧くださいますと、近年につきましては 50 件程度の実績となっております。

P29 (7) 除却費補助金代理受領制度です。こちらにつきましては、空き家の所有者の方の一時的に用意する額が少なくなる代理受領制度を検討します。(8) 固定資産税等です。除却により固定資産税が増額となった場合、増額相当分の一

定割合を奨励金として、交付すること等を検討を行います。(9) 有者等が不明の空き家への対応です。相続放棄等による所有者等が存在しない空き家が増えています。そのような空き家には管理者がいないため、適切な管理がされず放置され、近隣に悪影響を及ぼす要因となるおそれがあります。そういったものにつきましては、庁内関係各課との連携により以下の取組を行います。民法第 940 条に相続放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第 952 条第 1 項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存しなければならないとあり、現に占有している放棄者に対しては、相続放棄しても一定の管理責任が続くことについて周知を行います。

4 空き家の活用支援対策につきまして説明させていただきます。少子高齢化により、人口減少が見込まれる中、今後さらに空き家は増加することが考えられます。これらの空き家を資源ととらえ、利活用が可能なものは有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環としての空き家対策に取り組みます。(1) 空き家バンク制度につきましては、デジタル技術等を活用して、さらなる空き家の流通を促進します。

P30 (2) 改修費補助制度につきましては、表 7 をご覧ください。平成 29 年度の実績については 1 件、令和 3 年度の実績について 1 件で合計 2 件となっております。

P31 (3) 歴史的文化的価値の高い空き家の活用です。こちらは所有者等の意向を確認しながら、地域活性化に繋がるような活用策を検討します。(4) 重点地区の創設です。各地区の面積、人口、住戸数、空き家バンクの実績等から重点地区を設定し、補助制度の拡充等を検討します。(5) 空き家の発生を抑制するための特例措置の活用です。こちら税制優遇措置の周知を行い、譲渡を検討している空き家の所有者への啓発を行います。(6) 空き家を活用した宿泊施設及び店舗等の整備です。これらの観光客を対象に空き家を改修し、宿泊施設や店舗としての活用を図る取り組みを検討します。(7) 建物所有者等への意向調査です。建物所有等に対しアンケート等を実施することにより、実態把握の強化に努めるとともに、利活用促進のための掘り起こし策を検討します。

5 関係団体になります。

空き家の所有者等からの相談に対し、解決に向けて、法律、不動産、建築などの専門的な立場から助言を行ったり、所有者等からの相談に基づいて、適切な管理のために必要な支援を行うことができる専門家団体などとの連携を行います。

(1) 法律関係団体との連携です。空き家の相続や権利に関すること、所有者等調査に関することについては、法律関係団体と連携していきます。(2) 不動産関係団体との連携です。こちら空き家の売買や賃貸

等に関する事、空き家相談会の開催などで、連携していければと考えております。(3) 建築関係団体との連携です。空き家の改修・解体工事等に関する事で連携を図っていければと思います。(4) 区との連携です。空き家に係る情報提供等に関する事で連携ができればと考えております。(5) 他の行政機関との連携です。安中警察署、安中消防署には、空き家の防犯・防災等で連携をいただければと考えております。(6) その他団体との連携です。安中市シルバー人材センターには、空き家等の管理で連携をしていければと考えております。

P33 第4章、第2期対策計画の進行管理と成果指標及び数値目標です。1 計画の進行管理計画期間において、PDCAの観点から取り組み、施策の進行状況や成果を評価するとともに、必要に応じて計画内容を見直すなど、計画の進行管理を行います。また、計画の進捗状況や成果の評価について安中市空家等対策協議会の意見を聴取し、施策を見直す必要性がある場合は、協議会における意見を反映させます。

2 成果指標及び数値目標です。計画の進行管理を行うにあたり、成果指標と具体的な目標値を次のとおり設定します。

今回の計画では、空き家の実態調査結件数基準値となります2,319件令和4年の結果、こちらを現状維持していくことを目標値とさせていただきます。利活用の促進のため、空き家バンクでは、2倍程度を目標として、登録件数につきましては、70件/年、成約件数につきましては、50件/年と設定いたしました。

除却補助金の補助件数につきましては、1.5倍程度を目標として、70件/年としました。今後は、目標が達成できるよう取り組んでまいります。

【議長（市長）】

ただいまの事務局の説明に対し、何かご意見・ご質問がありますか。

【武井委員】

P24の固定資産税等の件について、市が決めるものであるが、具体的にはどのようなことか説明できますか。壊すと高くなると思うが、通常6倍くらいになると思うが、わかる範囲で回答をお願いします。

【事務局】

奨励金等について考えています。固定資産税については、200㎡までが6分の1の軽減が効いているかと思っておりますので、そちらが外れることにより、6倍になります。200㎡を超える分については、3分の1の軽減が効いておりますので、3

倍程度になってしまいますので、外れることによる差額分を奨励金という形で交付できないかということで検討しています。

6倍、3倍というのも、もともとの税金を特例で6分の1、3分の1にしているので、もとに戻ると考えていただければと思います。

【武井委員】

軽減が効いていることは忘れてしまいます。上がってしまうと、戸惑っている人がいるようです。

【事務局】

除却が進めばと考えています。全額ではないと思いますが、一部を助成できればと考えています。

【中島肇委員】

P28の建物の除去・解体についての補助制度ですが、少し上がり、安中市30万円だが、他の市町村に比べ少ないような気がします。市長がいらっしゃるので、検討いただければと思います。

【事務局】

他市は特定空家等に匹敵するような危険なものについては、かなりの額を出していますが、予算上は少なくなっています。安中市としては、金額は少ないのですが、圧倒的な実績を上げて、他市から何でそんなに進んでいるのかと聞かれる状況です。空き家数を減らす考えで、全体的に除却が進んでいるのではないかと考えています。他市に比べ額が少ないのは確かです。他市に聞くとその状態になるまで何もしない状態にされてしまう傾向があると聞いております。

【中島肇委員】

一市民とするともっと上げた方がよいのでは、50万円くらいになると飛びつきやすいと思います。

【議長（市長）】

富岡市並みに今回しました。状況を見ながら検討したいと思います。

【武井委員】

P31(6)の空き家を活用した宿泊施設及び店舗については、民泊旅館法などがあるので、難しいのではないのでしょうか。B&Bとか結構やっています。民泊と

した場合の管理が難しく、宿泊料金は安くなります。貸主はやってはられないと思います。布団を上げたり、料理を出したりその辺はどう考えていますか。

【事務局】

一応書いたが、まだ具体的な詳細までは考えていません。

【武井委員】

店舗ならいいが、旅館になると難しいと思います。

【事務局】

色々ハードルがあることがわかりました。具体的になったら、ご教示いただきたいと思います。また相談していきたいと考えています。

【議長（市長）】

今年度予算で、磯部温泉チャレンジショップを予定しています。1件分の空き家を改修するとき補助する予定です。

【松岡委員】

2点あります。まず固定資産税が高くなるということですが、特措法による考えなのでしょうか。どこが窓口になるかという税務課諸税証明係が対応することになるので、矢面に立つ税務課と建築住宅課のやりとりがスムーズに行くのでしょうか。

【事務局】

特措法に則り認定して、段階を経て勧告になると、特例が外れることになる空き家があった場合は、税務課には情報を伝えて、外していただくということになると思います。

【松岡委員】

スムーズに行くのか？担当課が上げますよと言えば、際限なく上げられるので、あれもこれもとならないでしょうか。どのようなイメージでいるのでしょうか。

【事務局】

まず認定するにあたりまして、どれを認定するかの判断になります。法においてはそこまで行けばできるということになっています。その辺はよく連携して

いければと考えています。

【松岡委員】

奨励金との兼ね合いがあって、奨励金を出すと決まれば、件数を決めることができると思います。空き家を無くす趣旨でいえば、奨励金を使ってでも、できるだけ壊してほしいと思います。バランスは問題だとは思いますが。

【事務局】

どうしても保全管理通知を送ると、固定資産税が上がります。どうしても逃げられてしまうので、奨励金もありますよということで、逃げ道を塞ごうと考え、案として書かせてもらっています。税務課との連携、情報供給しながら、市全体として取り組んでいきたいと考えています。

【松岡委員】

奨励金を5年間出すとして、売却できそうなところをターゲットにしていく方が空き家としてはいいのではないかと思います。そういったところは、人がたくさんいるところだと思います。

もう一つが、中島委員が言っていた解体の補助金についてですが、補助金はあるのですが、私がよく聞くのは建物の中にある物を処分するのが大変だというのがあるので、例えば、空き家の特例を受けた人は自分で持って行ければいいですが、一気に何キロ持って行ってもタダで焼却してくれる方がありがたいという人がいると思います。焼却費にいくらかかるのか私はわかりませんが、燃やすだけなら、もしかしたらそちらの方が安いのではと思います。自分で運べない人には補助金として出すのもいいのかもしれませんが。バランスを考えて、空き家の家財の処分については、50キロまでいいですよというようなものがあるといいのではと思います。

【事務局】

除却のメニューについては、他市の事例を参考に検討していきたいと思っています。

【松岡委員】

エアコンとか冷蔵庫についてはどうするか知りませんが。

【事務局】

処分だけでは該当にならないが、除却と一緒に該当になります。処分だけで

すと、現在は対象ではありません。

【武井委員】

それに関連して、空き家の物を業者が運ぶとお金がかかります。お金をもらって運んでいると思われてしまいます。布団とかは違うと思いますが、ついでに、これもと別のものを持ち込んでしまうこともあるのではないのでしょうか。

【事務局】

個人で持って行く分には、産廃にはならないと思いますが、はっきりとした知識はありませんが、業者がまとめて運ぶと産廃になってしまうかもしれません。

【松岡委員】

特定空家等の認定を受けた場合、中の写真を撮って、それを捨てたところまでの報告をさせれば、業者（市内）が持って行ったものに関しては無償でいいのではと思います。

【中島肇委員】

市内の解体業者番号を書いて、申請しているのでわかると思います。

【松岡委員】

焼却のコストは全然考えていないので、コストがかかるのであれば検討が必要だと思います。

【事務局】

クリーンセンターの担当と検討して考えたいと思います。

【櫻井喜久江委員】

危険な空き家があちこちにあり、何年も経っているようです。5～6年くらいはそのままになっていると思いますが、今後どのように解決していくのでしょうか。

【事務局】

危険な空き家については、こちらでも把握しているものだと思います。所有者を調べて、管理や除却の指導している状態です。安中市で今までに特定空家等に認定したものは2件ありまして、緊急安全措置で解体し、更地になり他の方法で活用しています。その2件で、止まってしまっている状態ですが、本来特定空

家等にすべきものは、資料がそろったら協議会の皆様のご意見をいただいて認定し、指導、勧告、命令して代執行していく予定です。全部が全部やるわけではありませんが。

【櫻井喜久江委員】

空き家リフォームの件数についてですが、2件と少ないですが申請件数はもう少しあったのではないのでしょうか。

【事務局】

申請自体が2件です。空き家をリフォームすればいいのではなく、使い方を限定しているため少なくなっています。住民同士の交流の場や、公共的に使うために空き家をリフォームする時に使うもので、上限は150万円として交付するというものです。申請自体が2件であり、それについては補助している状況です。

【新井委員】

櫻井喜久江委員からもありました崩れそうな空き家で風速の強い時に道路に倒れそうとの通報119番があったら、警察と連携し、ロープなど危険にならないよう対応しています。安中市と情報提供により活動していきます。大風の時にトタンがめくれ上がると通報があります。

P31(6)宿泊施設について、窓口は建築住宅課になるのでしょうか。民泊になると消防法にも関係してくると思います。空き家があることを紹介する形になるのでしょうか？建築確認申請が200㎡を超えると必要となります。消火器、誘導灯の設置などの必要が出てきます。旅館業法についても対応が必要になります。窓口は建築住宅課になるのでしょうか。

【事務局】

色々なハードルはあることはわかりました。まだ具体的に決まっていません。消防法、建築基準法についても、クリアしなければならないと思います。

【中島肇委員】

P31(5)譲渡所得の特別控除について、通常は譲渡所得15%から20%譲渡所得で取られるが、特別控除の金額的、パーセント的はご存じですか。

【事務局】

3,000万円の特別控除があります。

【松岡委員】

3,000万円控除は住宅として居住していた場合だと思います。空き家の場合には、低額の場合に出せるものだと思います。担当課は資産活用課になるのではないのでしょうか。

【中島肇委員】

更地にして売却と流していけるので、解体の補助金の30万円もいいが、こちらもPRしたらいいのではないのでしょうか。

【櫻井勝委員】

補助金や減税のパンフレットを区長や、区長代理のわかる場所、公民館などに置いたらよいのではないのでしょうか。お金がかかることなので、それがわかりやすくなっている図のようなものがあると、解体や財産の整理ができるのではと思います。

同じ地区で2件空き家になっています。この辺を急がないといけないのかなと思います。とにかく制度の周知が必要です。

【議長（市長）】

その通りだと思います。他県などの人にも周知する必要があり、解体補助が30万円だとか具体的な数字が入った1枚のペーパーを作る必要があるので検討したいと思います。

【中島肇委員】

Cランクには通知を出すのでしょうか？

【事務局】

同じ状態でないので、仕訳けて通知する予定です。

【櫻井勝委員】

公園を管理しているが、剪定したものを乾燥してから、持って行くと減免申請により無料になります。減免申請書を持って行くことで、多少なり減額できるのではないのでしょうか。見た目では違いが判ると思います。

【事務局】

積極的に内容を確認して検討します。

【櫻井喜久江委員】

家々を回ると一人暮らしの老人が多く、ほとんど空き家です。私が死んだら空家になると言っている人もいるため、早めの対策が必要ではないでしょうか。

【事務局】

問題であることは承知しています。早いうちから周知を行うような取り組みをしたいと考えています。

【武井委員】

介護施設に入っている人も空き家になっていて、買ってほしいとの依頼もあります。

【小坂委員】

P15の通知件数に年によってバラツキがあるようですが、それはどうしてでしょうか。この年は調査したとか何かあるのでしょうか。

【事務局】

比較的に通知を送ると、翌年の苦情が減ります。通常業務の中で見て回り、あまりにもひどいところには、通知を出すようにしています。

【小坂委員】

通知を出した人はどのような反応でしょうか？

【事務局】

年々通知を出していますと、限られた空き家が残っています。何度も通知して改善するように指導していきます。

【小坂委員】

P16 空き家の国の理由の記載がありますが、市の空き家について把握しているのでしょうか。理由を把握していくことで、効果のある対策ができるのではないのでしょうか。

【事務局】

アンケート調査を送り、どういう方法を考えているか、除却メニュー、バンクメニューがあることでアプローチしていきたいと考えています。

まだ、アンケート調査は実施していませんが、何件か聞いた様子ですと、国と

同じような理由となると思います。

【小坂委員】

除却費用をかけたくない人には有効な手段だと思います。物置として必要となるとアプローチの仕方が変わってくると思います。

【事務局】

ケースバイケースで対応していきたいと思います。

適切に管理している物置は、理由の一番上にはなっていますが、それほど問題ではありません。

【小坂委員】

私も空き家を管理していますが、取り壊しても、土地の管理が続いていくため、取壊しができないまでも、譲渡したいと考えています。引き取り手を探しても、財産的価値がありません。低額の場合は贈与税の対象にあることもあるため、奨励金を出すはよいのではないかと思います。

安中市内の方ではなく、市外の方へのアプローチが必要だと思います。

【事務局】

固定資産税の納税通知書に同封しています。それを出すと反応があります。

【小坂委員】

購入者向けにはどのようなアプローチをしているのでしょうか。

【事務局】

空き家バンク、農地付きの空き家という形でアップしています。農地付き空き家は県外・市外の方に人気があります。

【小坂委員】

見やすいものを検討してもらいたいと思います。

【事務局】

市外、県外のアピールについては、色々研究、検討していきたいと思います。

【議長（市長）】

それでは、（２）安中市空家等対策計画の改定について、頂きましたご意見を参考にさせていただきまして、取り入れられるところは取り入れていますので、事務局に一任とさせていただければありがたいと思いますが、いかがですか？

【委員】

異議なし

【議長（市長）】

それではこれで決定させていただきます。

【議長（市長）】

次に議題の（３）その他について 事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

（３）その他としまして、事務局より、今後の協議会の進め方について、説明させていただきます。必要な場合には委員の皆様にご協議いただきたいと思います。

平成 28 年度は区長会に全面協力いただき、市内の空き家の実態把握調査を実施しました。令和 4 年度は、台帳管理している物件に加え、上水道の使用水量から推定空き家を抽出し、現地での実態把握調査を実施しました。

この調査結果から、把握したCランクの空き家 318 件につきましては、草木繁茂、建物の老朽化などの状態や、所有者不明などの原因によって仕分けを行い、その中で緊急性が高いと思われる物件から、チェックシートに点数を付け、見える化を図り、特定空き家等の認定に向け、準備を進めていきます。そのうちのまとまった 5 件程度を秋頃に開催を予定しております協議会にて検討いただきたいと思いますと考えております。

また、令和 5 年 6 月 7 日の参院本会議で空き家の管理強化や活用策を盛り込んだ改正空家対策特別措置法が可決、成立しました。管理状態の悪い物件を新たに「管理不全空家等」と規定し、市町村が指導、勧告できる仕組みを導入することや、勧告を受けた物件は、固定資産税の優遇措置の対象外とするなどの内容となっております。今後、国よりガイドラインが示されれば、それに合わせた形で、対応していく予定です。

それ以外にも、空き家バンクなどの空き家の活用についても今後の協議会でご協議いただければと考えておりますので、よろしくをお願いいたします。

【議長（市長）】

ただいまの事務局の説明に対し、何かご意見・ご質問がありますか？

(3) その他については、質問がなければ、以上となります。

【議長（市長）】

本日の協議を振り返ってでも構いません。委員の皆様からご意見・ご質問等ありますか？

以上で議題はすべて終了となりました。ご協力ありがとうございました。

【事務局】

委員の皆様、ご協議いただきありがとうございました。

3. その他

【事務局】

ここで次第の3. その他について皆様から何かご意見等ありますか？

ないようでしたら、事務局からの事務連絡があります。

- ① 先程の(2)の議題で承認いただきました空家等対策計画につきましては、パブリックコメントを実施し、修正等を行い完成しましたら、委員の皆様にお知らせいたします。
- ② 協議会の内容を取りまとめたものを、後日会議録（概要まとめ）として委員の皆様へ配付させていただこうと考えています。

【事務局】

ほかに委員の皆様から何かありますか。

【武井委員】

次回の協議会の予定は決まっていますか？

【事務局】

先程も説明させていただきましたが、秋頃開催を予定しております。

閉会（建築住宅課長）

以上をもちまして、令和5年度安中市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。長時間にわたりご協力ありがとうございました。